

24.17x15.26	1	עמוד 12	המודיע - מדורים	26/05/2020	73126770-3
"מנכ"ל צרפתי שמעון רוני צברי - מנכ"ל חברת צברים נדל - 89427"					

סיכום עשור בשוק הנדל"ן: מחירי הדירות בירושלים זינקו בכ-30%

מחירי השכירות טיפסו ב-25% ■ התחדשות עירונית הגיעה לכחמישית מכלל התחלות הבניה

■ מאת ישע'י וייס

מחירי הדירות בירושלים זינקו במוצג בעיר 31% בעשור האחרון ומחירי השכירות בעיר טיפסו בעשור בכ-25%, כך עולה מבדיקה שנערכה לשכת שמאי מקרקעין, בראשות חיים מסילתי. מחירי הדירות בירושלים זינקו מ-1.398 מיליון שקל במוצג ב-2010 למחיר של 2.003 מיליון שקל בסוף 2019.

דירות 4 חדרים רשמו את ההתייקרות החדה ביותר בתקופה זו – של 44.5% עד למחיר ממוצע של 2.138 מיליון שקל. לדברי יו"ר לשכת שמאי מקרקעין, חיים מסילתי: "ירו-שלים נהנית מביקושים גבוהים ממספר רב של פלחי אוכלוסייה. רוכשי דירות דתיים ורוכשי דירות מחו"ל בעיקר יהודים עשירים המעדיפים לרכוש דירה בסמוך לעיר העתיקה או לפחות דירה הצופה לעיר העתיקה. מצד שני, בגלל המיקום שלה ומסיבות פוליטיות, עתודות הקרקע מאוד מוגבלות, מה שכלל הנראה מביא לעליות מחירים".

לפי הבדיקה, בסך הכל נבנו בירושלים כ-27 אלף דירות בעשור האחרון. רוב התחלות הבניה היו בשכונות הגבעה הצרפתית (3,218), התחלות בניה, בשכונת הגנים (3,011), בשכונת גבעת שאול (2,342) ובקטמנים (2,185).

בהתפלגות התחלות הבניה בעשור לפי מספר חדרים ניתן לראות, שדירות 4 חדרים הובילו בגדול – 13,540 התחלות בניה בעשור. אחר כך דירות 5 חדרים (5,976), דירות בנות 6 חדרים ויותר (3,391), דירות 3



כחמישית מהתחלות הבניה בירושלים – בהתחדשות עירונית

הנתונים מראים, כי בירושלים חל זינוק בפרויקטי התחדשות עירונית ב-2019. במחוז ירושלים נרשמו 685 התחלות בניה בהתחדשות עירונית ב-2019 – 21% מהסך הכללי במחוז וזינוק לעומת שיעור של 7% בלבד ב-2018.

לדברי רוני צברי, הבעלים של חברת צברים, היוזמת פרויקט התחדשות עירונית בשכונת קרית יובל: "בשנים הקרובות אנחנו נראה יותר פרויקטים חדשים דוקא באיוורים הוותיקים של ירושלים בשל תוכניות התחדשות עירונית שהיו בשנים האחרונות בצורת התכנון ובשנה הקרובה יצאו לביצוע. מדובר בפרויקטים שמושכים אליהם אוכלוסייה צעירה ומשפרי דיור לא רק מירושלים אלא מכל היישובים בסביבה. אני בטוח שבעוד עשור נראה מפת ביקושים שונה לגמרי".

נכון ל-2019, כ-43% מתושבי ירושלים גרים בשכירות וכ-56% גרים בדירות שבבעלותם. העיר נמצאת במקום הרביעי מבין הערים המובילות בישראל במכירת דירות חדשות ב-2019 – כ-1,300 דירות חדשות נמכרו בעיר ב-2019, זינוק של כ-20%. מחירי השכירות הממוצעים בירושלים ב-2019 עמדו על 4,311 שקל לחודש, זינוק של 25% מאז 2010, אז שכר הדירה עמד על 3,463 שקל בחודש.

חדשות לבניה למגורים, ובעידוד העיריה בסמוך לתוואי הרכבת הקלה נוכל לראות יותר שימושים מעורבים המשלבים מסחר, תעסוקה, משרדים, מגורים ופנאי. השיפור ברמת הנגישות עם פתיחת קו רכבת מהירה לת"א, רכבת קלה ועוד, מאפשרת נגישות מרבית לבירה גם לשכונות הליוויין, כגון הר חומה ופסגת זאב".

חדרים (2,862), דירות 2 חדרים (1,201) ועוד 122 דירות חדר אחד. ב-2019 החלו להיבנות בירושלים 2,449 דירות חדשות, ירידה של 17%. מתוך התחלות הבניה, רק 685 היו בהתחדשות עירונית בעיר בשנה זו. לדברי אבי צרפתי, סמנכ"ל בחברת צרפתי שמעון, הבונה פרויקטים בעיר: "במסגרת חתימת הסכמי הגג בירושלים שווקו קרקעות